

# СОЦІАЛЬНА ТА ЕКОЛОГІЧНА ЕКОНОМІКА

УДК 504:332.3

## ФОРМУВАННЯ ТА УПРАВЛІННЯ ЕКОЛОГІЧНО БЕЗПЕЧНИМ ВИКОРИСТАННЯМ ЗЕМЕЛЬ

Р. М. Курильців, к.е.н., Львівський національний аграрний університет

*В статті автор розкриває основні складові формування та управління екологічно безпечного використання земель. Розкрито вклад кожної із функцій управління земельними ресурсами у формування екологічно безпечного використання земель.*

**Постановка проблеми.** Проблеми забезпечення екологічної безпеки використання земель розглядається в контексті формування цілісної системи управління екологічної безпеки як на глобальному і державному рівні, так і на регіональному і локальному рівнях.

Якщо для глобального і загальнонаціонального рівня основні напрямки і система заходів в цілому визначені і відомі, то для регіонального і локального рівнів існує цілий ряд управлінських проблем, які вимагають як теоретичного, так і науково-методичного осмислення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Вагомий внесок в удосконалення системи управління земельними ресурсами внесли провідні вчені М.В. Андрієшин, В.В. Горлачук, Д.С. Добряк, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, А.Я. Сохнич, А.Г. Тихонов, А.М. Третяк та інші. Разом з тим, у роботах вітчизняних учених головна увага, як правило, приділяється основним напрямкам і механізмам управління земельними ресурсами, які включають правові, організаційно-економічні та землевпорядні.

Однак, на сьогоднішній день активно розвивається науковий напрям, який пов'язаний із формуванням ефективної системи управління земельними ресурсами для забезпечення екологічно безпечного використання та охорони земель в контексті сталого розвитку.

**Постановка завдання.** Особливість нинішнього етапу вирішення проблем управління полягає в тому, що в цілому інтенсивність використання земельних ресурсів не знижується, а росте. В свою чергу, ріст темпів споживання різних ресурсів провокує порушення природних механізмів відновлення природного середовища на окремих територіях і земельних ділянках.

Існуючі нині механізми та підходи щодо вирішення проблем раціонального використання земель різних категорій здебільшого базуються на отриманні максимальної економічної вигоди, залишаючи поза увагою процеси відтворення та охорони земель [1, с.5]. Тому, вкрай важливим, являється визначення основних складових формування та управління екологічно безпечного використання земель.

**Виклад основного матеріалу.** Управління земельними ресурсами в обов'язковому порядку включає екологічну складову в ході здійснення

своєї діяльності. При цьому екологічна безпека використання земель забезпечується шляхом здійснення наступного набору дій:

- виявлення факторів і джерел негативного впливу на земельні ресурси;
- комплексна екологічна оцінка стану земель і всієї території;
- прогнозування екологічно сталого перспективного використання земель;
- виявлення непрогнозованих наслідків інтенсивного землекористування та перевід їх в прогнозні;
- прийняття необхідних управлінських рішень щодо зниження рівня екологічної безпеки;
- контроль за здійсненням прийнятих рішень.

Конкретний вклад в здійснення екологічно безпечного використання земель вносить кожна із функцій управління земельними ресурсами.

Зокрема, планування землекористування передбачає розробку загальнодержавних та регіональних програм використання та охорони земель, які розробляються відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України [4].

У всіх економічно розвинутих країнах планування використання земельних ресурсів являється основним важелем державної земельної політики і регулювання земельних відносин. Територіальне планування пов'язується із плануванням розвитку землекористування і територіальним зонуванням. Воно проводиться під девізом "Першочергове служіння суспільним інтересам" на основі державних, регіональних і муніципальних планів використання і охорони земель, а також зонування території.

В Україні планування землекористування передбачає проведення зонування тільки у межах населених пунктів, в той час як території за межами населених пунктів ним не охоплені. Це приводить до порушень у встановленні правового режиму і умов використання земель, неефективному застосуванню економічного механізму регулювання земельних відносин і ускладнює управління земельно-майновим комплексом адміністративно-територіальних утворень [7, с.40]. Тому, вкрай важливим є проведення землевпорядного зонування цих територій з визначенням землевпорядних регламентів. Формування правового режиму та землевпорядного регламенту повинно

формуватися шляхом врахування наступних зон: I зона - цільове призначення (категорія земель), II зона - функціональне використання (вид угіддя), III зона - дозволене використання (зонування за продуктивністю) IV зона - обмеження використання (зони з особливими умовами використання територій). Оверлей всіх перерахованих вище зон дозволить сформувати землевпорядний регламент для кожної земельної ділянки. А він, в свою чергу, визначить види і параметри дозволеного використання, граничні розміри, обмеження (обтяження), сервітути та ін. Це сприятиме найбільш доцільному з економічної точки зору і екологічно обґрунтованому використанню земель.

Землеустрій як система заходів з організації раціонального використання та їх охорони, формуванню нових і впорядкуванню існуючих земельних ділянок і встановлення їхніх меж на місцевості створює територіальні передумови для раціонального і екологічно збалансованого використання усього земельного фонду.

Він являється основним інструментом держави, що має забезпечити екологічно безпечне та економічно ефективно використання землі.

Зокрема землеустрій передбачає:

а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;

б) розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;

в) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень;

г) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;

ґ) складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;

д) складання проектів відведення земельних ділянок;

е) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;

є) підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею;

ж) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;

з) розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;

и) здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охороною земель;

і) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель [2].

Враховуючи положення чинного земельного законодавства, землеустрій являється основним інструментом держави, покликаним забезпечити екологічно безпечне використання земель в Україні.

Державний земельний кадастр представляє собою єдину державну систему земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

Кадастрова система здійснює інформаційну підтримку усіх функцій управління земельними ресурсами в досягненні екологічно безпечного використання земель, так як значне місце в її геобазах даних відведено екологічному блоку даних.

Основними специфічними принципами здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, які повністю розкривають його зміст і особливості даної сфери контролю, є принципи закріплені у Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [3]:

– забезпечення охорони, раціонального використання та відновлення земельних ресурсів, як основного національного багатства Українського народу;

– недопущення поєднання в одному органі виконавчої влади функцій контролю за використанням та охороною земель з функціями їх господарського використання;

– пріоритет екологічних інтересів суспільства у використанні земельних ресурсів над його економічними інтересами;

– поєднання високої економічної ефективності та екологічної безпеки використання земель;

– повне відшкодування шкоди, заподіяної порушенням законодавства про використання та охороною земель.

Державний контроль за використанням та охороною земель забезпечує адміністративно-правовими методами дотримання усіма суб'єктами земельних відносин діючих законодавчих норм, включаючи вимоги екологічного права. Разом з функцією вирішення земельних спорів дерконтроль сприяє усуненню конфліктних ситуацій в області земельно-майнових відносин з врахуванням цільового призначення земель, екологічних та інших факторів землекористування.

В рамках державного контролю за використанням та охороною земель важливим елементом щодо екологічно безпечного землекористування є проведення моніторингу родючості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення та агрохімічна паспортизацію земель сільськогоспо-

дарського призначення.

Агрохімічний паспорт поля, земельної ділянки є результатом агрохімічної паспортизації всіх земель сільськогосподарського призначення, яка проводиться з метою державного контролю за зміною показників родючості, забруднення ґрунтів токсичними речовинами і радіонуклідами, раціонального використання земель сільськогосподарського призначення [5]. Ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки створює умови для екологічно збалансованого землекористування поліпшення екологічної ситуації в країні і створення банку нормативно-інформаційних даних для державного контролю за їх станом.

Моніторинг земель - це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

Залежно від мети спостережень та ступеня охоплення територій проводиться такий моніторинг земель:

- національний - на всіх землях у межах території України;
- регіональний - на територіях, що характеризуються єдністю фізико-географічних, екологічних та економічних умов;
- локальний - на окремих земельних ділянках та в окремих частинах (елементарних структурах) ландшафтно-екологічних комплексів [6].

Він ведеться на всіх категоріях земель незалежно від їх правового режиму та характеру використання, а також являється складовою частиною глобального моніторингу природного середовища і клімату.

Основними завданнями моніторингу земель являються:

- своєчасне виявлення змін стану земельного фонду, їх оцінка, прогноз і розробка пропозицій щодо попередження і уникнення наслідків негативних процесів;
- інформаційне забезпечення основних функцій державного управління земельними ресурсами (земельного кадастру, землеустрою, державного контролю за використанням та охороною земель і т.д.)
- інформаційне забезпечення і підтримка моніторингу та інших кадастрів природних ресурсів, раціонального природокористування і всієї сис-

теми охорони навколишнього середовища.

Моніторинг земель як специфічний вид діяльності щодо регулювання еколого-економічних проблем землекористування представляє собою систему, яка функціонує з ціллю вивчення екологічного стану земель та запобігання різних негативних процесів в їх використанні, досягнення екологічної рівноваги, розробки прийомів ефективного використання земельних ресурсів. Моніторинг земель виступає, перш за все, як спеціальний інформаційно-правовий механізм аналізу та оцінки їх стану.

Своєчасне виявлення критичних рівнів показників земель дозволяє приймати екстрені міри щодо регулювання несприятливих процесів. В свою чергу, виявлені і встановлені тенденції негативної динаміки стану земель створюють можливість завчасно поставити питання перед землевласниками та землекористувачами питання, відповідними міністерствами та відомствами про внесення необхідних змін в технологічні процеси, регламенти землекористування.

Висновки. Функціонування екологічно безпечного землекористування і управління ним має кілька важливих аспектів. Перший з них, безумовно, лежить в площині формування державної екологічної та земельної політики. Нинішній етап такої політики пов'язаний з підвищенням вимог до екологічних нормативів, доведенням їх до міжнародних стандартів. Загальна суть і ціль цього етапу – перехід до стабілізації антропогенного впливу на навколишнє середовище, екологізація господарської та іншої діяльності.

Також, важливо дотримуватись територіального аспекту формування екологічно безпечного землекористування. Суть його полягає у врахуванні просторового місцезнаходження конкретних ділянок, їх меж і площ у вирішенні екологічних проблем при використанні земельних ресурсів. Управлінські рішення і дії в області регулювання земельних відносин різномасштабні за своєю суттю. Одні з них сприяють покращенню навколишнього природного середовища на території усієї країни в рамках реалізації програм сталого розвитку. Інші мають регіональний характер, пов'язаний, наприклад, з відновленням земель в зонах радіоактивного забруднення.

#### **Список використаної літератури.**

1. Будзяк О.С. Екологічнобезпечне використання земель: теоретичні та практичні аспекти / Будзяк О.С – К.: Аграр Медіа Груп, 2011. - 326 с.
2. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-iv>
3. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» № 963-IV від 19.06.2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/963-15>
4. Земельний кодекс України. – К.: Атіка, 2003. – 96 с.
5. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки» № 536 від 11.10.2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z1517-11>

6. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про моніторинг земель» № 661 від 20.08.1993 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/661-93-%D0%BF>
7. Третяк А.М. Концептуальні основи зонування земель для управління земельними ресурсами за межами населених пунктів / Третяк А.М., Другак В.М., Дорош О.С. // Землевпорядний вісник. – № 4. – 2008. – С.40-45.

*В статье автор раскрывает основные составляющие формирование и управление экологически безопасного использования земель. Раскрыт вклад каждой из функций управления земельными ресурсами у формирования экологически безопасного использования земель.*

*In this paper the author describes the basis components of formation and governance of ecologically safe land use. It is discovered influence of every function of land resource governance in formation of ecologically safe land use.*

Рецензент: д.е.н., професор, М. Г. Ступень  
Дата надходження до редакції: 28.03.2012 р.

УДК 332.64:332.3:711.13

### **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ ПРОЦЕССОВ В УКРАИНЕ. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ИНФРАСТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В г. ХАРЬКОВЕ**

**В. И. Торкатюк**, д.т.н., професор, Харьковская национальная академия городского хозяйства  
**А. С. Шило**, Харьковская национальная академия городского хозяйства

*Основное внимание акцентировано на задачах совершенствования имущественно-земельных отношений в городах Украины. Рассмотрена динамика цен на землю в г. Харькове. Выделены преимущества внедрения государственной системы регистрации прав на недвижимость.*

*Ключевые слова: земельный кадастр, земельный рынок, земельная политика, инфраструктура земельного рынка.*

**Постановка проблемы.** Современные экономические и политические изменения в Украине существенно повлияли на структуру и характер землепользования. Начальный этап земельной реформы не решил поставленных задач, по причине отсутствия комплексной земельной политики, целостной нормативно-правовой базы. Вопрос государственного регулирования земельного рынка политизирован, принятие управленческих решений по объектам недвижимого имущества – забюрократизирован.

**Анализ последних исследований и публикаций.** Изучению земельно-кадастровых проблем уделяется значительное внимание, подтверждением тому является множество публикаций в научных изданиях. Исследованию вопросов земельного кадастра посвящены труды А. Третяка [5], Д. Гнатковича [1], Д. Добряка [2], М. Ступень [4] и ряда других ученых. Однако эта проблема требует глубокого исследования и поиска путей рационального эколого-экономического использования земель.

**Постановка задания.** Рассмотреть реализацию земельной политики зарубежных стран, изучить динамику земельного рынка Харькова.

**Изложение основного материала.** В настоящее время в Украине проводится земельная реформа, целью которой является создание эффективной системы землепользования, базиру-

ющейся на экономическом механизме регулирования. Создание в Украине единой кадастрово-регистрационной системы с интегрированной базой данных станет предпосылкой образования рынка земельных участков страны. Государственная земельная политика, которая осуществляется с учетом интересов регионов, муниципалитетов и физических лиц является важнейшим условием роста экономики. Мировой опыт создания кадастровых систем свидетельствует о важной их роли в сфере управления недвижимостью, налогообложении, правового обеспечения рынка земли. Содержание земельного кадастра должно соответствовать уровню социально-экономического развития общества и устоявшимся производственным отношениям. Необходимость совершенствования кадастрово-регистрационных данных актуализируется при изменениях в земельном строе и политических преобразованиях. В процессе земельной реформы произошло перераспределение земель, изменение форм собственности на землю, рассмотрение земли объектом недвижимости и вовлечение ее в рыночный оборот.

Самое распространенное определение кадастровой системы в общем понимании дано Международной федерацией геодезистов (FIG): «Кадастр-это официальный реестр недвижимости, который базируется на основе земельного